

O r t s s a t z u n g  
über die Baugestaltung der Gemeinde Almstedt  
Landkreis Alfeld (Leine)

---

Der Rat der Gemeinde Almstedt hat in seiner Sitzung am 19.9.1967 zur Verwirklichung der Ziele der Verordnung über die Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBL. I S. 938) auf Grund der §§ 2, 3 und 5 dieser Verordnung sowie der §§ 6 und 45 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl. Sb I S. 126) in der zur Zeit geltenden Fassung folgende Ortssatzung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Ortssatzung gilt für das Gebiet des Bebauungsplans Am alten Kalkwerk und am alten Kalkwerk-Erweiterung rechtskräftig seit a.) Am alten Kalkwerk seit 11. 5. 1965  
b.) Am alten Kalkwerk-Erweiterung seit 22. 6. 1967

§ 2

Allgemeine Anforderungen

- (1) Für die Anordnung der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken und ihre Ausrichtung zur Straße (Giebel- oder Traufenstellung) sowie deren Geschoßzahl ist der unter § 1 näher bezeichnete Bebauungsplan maßgebend.
- (2) Der in § 1 angegebene Bebauungsplan ist insoweit Bestandteil dieser Satzung. - Vom Rat der Gemeinde später beschlossene Änderungen dieses Bebauungsplans treten mit gleicher Rechtswirkung an die Stelle der entsprechenden Teile des in § 1 näher bezeichneten Bebauungsplans.
- (3) Alle baulichen Anlagen sind werkgerecht durchzubilden und nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so zu gestalten, daß sie nicht verunstaltend wirken.
- (4) Alle baulichen Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.

§ 3

Gestaltung des Baukörpers

- (1) In Anpassung an die bauliche Eigenart des Ortsbildes ist in dem in § 1 näher bezeichneten Gebiet die durch diesen Bebauungsplan festgelegte Bauweise zu wählen.
- (2) Der Baukörper ist in seinem wirtschaftlichen Gefüge einfach und klar zu gestalten. Gestreckte Baukörper sind den würfelförmigen vorzuziehen. Das Verhältnis der Seiten soll nach Möglichkeit nicht kleiner als  $1 = 1,25$  sein. Überladungen mit Verzierungen, schwere Kastengesimse, unförmige Gesimsverkröpfungen und alle entstellenden Bauteile oder Gliederungen sind unzulässig.
- (3) An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie sich dem Baukörper organisch einordnen und in einem angemessenen Größenverhältnis zu dem ganzen Gebäude stehen. Größere Vorbauten können mit Seitengiebeln überdacht werden. Nach Möglichkeit sind alle Vorsprünge, soweit sie nicht zu vermeiden sind, durch Abschleppungen des Hauptdaches zu überdecken. An den Baukörper angesetzte Vorbauten wie Windfänge usw. sollen grundsätzlich entfallen. Sie sollen ins Grundrißgefüge eingeordnet werden und nicht als nachträglich vorgesetzter Sonderbauteil erscheinen.
- (4) Freistehende Wände mit und ohne Öffnungen sind wie die Sockel der Gebäude auszubilden. Falls Brandmauern für einen späteren Bau liegen bleiben, sind diese wie die Außenflächen des Gebäudes zu behandeln (z.B. in Putz).

§ 4

Dachausbildung

- (1) Die Dächer sind in ihrer Form, Firstrichtung und Neigung sowie Baustoffen mit Rücksicht auf die Eigenart des Ortsteiles zu gestalten, wie in dem in § 1 näher bezeichneten Bebauungsplan vorgeschrieben.
- (2) Die übliche Dachform ist das Satteldach. Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie im Bebauungsplan gruppenweise vorgesehen sind. Flachdächer können für kleinere Anbauten (z.B. Garagen) zugelassen werden, wenn sie sich einwandfrei einfügen.
- (3) Dachaufbauten sind möglichst zu vermeiden. Giebelräume sind vom Giebel zu belichten. Unentbehrliche Dacherker dürfen nicht größer sein als

durch die Höhe und Breite der notwendigen Fensterfläche bedingt ist. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf insbesondere nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge betragen und nicht näher als 2 m an die Giebel heranrücken. Ihre lichte Höhe soll nicht mehr als 2,30 m über dem Fußboden des Dachgeschosses betragen. Die Dachgesimse sollen durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

- (4) Die Drenpelhöhe (Kniestock) soll das Maß von 0,70 m von Dachgeschoß - Fußboden-Oberkante bis Drenpelfetten-Oberkante nicht überschreiten.
- (5) Die Dachkehlen <sup>sollen</sup> müssen so ausgebildet sein, daß keine Blechteile sichtbar sind.
- (6) Die Schornsteine sollen auf oder möglichst unmittelbar neben dem Dachfirst austreten.

## § 5

### Außenwände

- (1) Die Außenwände sind in Werkstoff, Putz, Farbe und in der Verteilung und Größe der Öffnungen dem Maßstab des Gebäudes und seiner Umgebung anzupassen.
- (2) Für die Außenwände sind folgende ortsübliche Ausführungsarten zulässig:
  - 1.) Bruchsteinsockel und Rauh-Putzarten,
  - 2.) Klinker.Der Putzfarbton soll weiß oder in hellen Pastelltönen gehalten sein. Alle Farbgebungen z.B. bei Fachwerkbauten sind bewährten örtlichen Farbsitten anzupassen.
- (3) Bei Bauteilen aus Eruch-, Werk- und unverputzten Bachsteinbauten sind stark vortretende Fugen zu vermeiden.
- (4) Die Sockelhöhe soll am höchsten Punkt das Maß von 0,80 m über dem gewachsenen Erdreich nicht überschreiten. Nur bei außerordentlichen Höhenunterschieden kann dies Maß abgewandelt werden.
- (5) In der Regel soll das zweiteilige, zweiflügl. Fenster Verwendung finden. Sprossenteilungen sind zu vermeiden.

§ 6

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen innerhalb eines Straßenzuges sind den benachbarten in Grundform, Höhe, Werkstoff und Farbe anzupassen, soweit die Bauaufsicht nichts anderes bestimmt. Die Höhe an der Straße (einschl. Türen und Toren) darf das Maß von 1,00 m (bei Eckgrundstücken wegen der Verkehrsübersicht 0,80 m) nicht übersteigen. Die Seiteneinfriedigungen sollen in der zulässigen Bautiefe nicht höher sein als die Straßeneinfriedigung. Diese soll in der Regel in 25 cm Höhe massiv sein und darüber ein Holz- oder Eisenwerk von 75 cm Höhe haben. <sup>Bei der Höhe</sup> Ausgeschlossen ist ein Diagonal-Maschendraht <sup>der hauptsächlich in Einfriedigungen</sup>.  
- Es ist erwünscht, die Einfriedigung in Form von Hecken zu erstellen.

§ 7

Nebenanlagen und Kleinbauten

Nebenanlagen und Kleinbauten (Garagen, Schuppen, Gartenhäuser usw.) haben sich in Stellung, Gestaltung und Werkstoff dem Hauptgebäude möglichst anzupassen und in ihrer Größe unterzuordnen.

§ 8

Garagen und Einstellplätze

Die Gemeinde hat auf die Festsetzung der Flächen für Garagen und Einstellplätze im Bebauungsplan nach § 9 (1) 1 e BBauGes verzichtet. Es wird jedoch verlangt, daß auf jedem Grundstück ein nicht eingezäunter privater Einstellplatz errichtet wird.

§ 9

Freileitungen

Da durch Freileitungen das Orts- und Landschaftsbild gestört wird, sind grundsätzlich Verkabelungen durchzuführen.

§ 10

Instandhaltung

Alle Anlagen sind stets in solchem Zustand zu erhalten, daß sie das An-

sehen des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigen.

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen (Dispense)

Für Ausnahmen und Befreiungen (Dispense) gilt § 5 der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Hildesheim vom 7. August 1939 in der jeweils geltenden Form entsprechend. - Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Ausnahmen dieser Ortssatzung zugelassen werden.

§ 12

Zwangsmittel

Für jeden Fall der Nichtbefolgung dieser Ortssatzung wird ein Zwangsgeld bis DM 500,-- angedroht oder die Ersatzvornahme auf Kosten säumiger Pflichtiger vorgesehen.

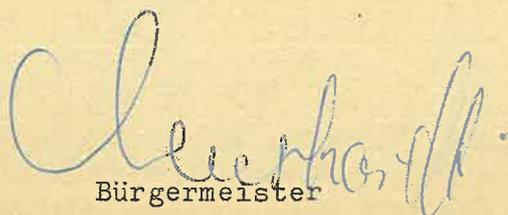
Für die Anwendung dieser Zwangsmittel gelten die §§ 35 bis 37 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 21. März 1951 (Nds. GVBl. Sb I S. 89) entsprechend.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Ortssatzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. - Dieser Satzung entgegenstehende Bestimmungen treten gleichzeitig außer Kraft.

Sibbesse ..... 19. Sept. 1967  
....., den .....

  
Bürgermeister

  
Gemeindedirektor